

袖ヶ浦市宅地開発事業指導要綱（令和7年告示第43号）

（目的）

第1条 この要綱は、袖ヶ浦市基本構想（以下「基本構想」という。）に基づき、宅地開発事業を行う者に都市づくりの理解と公共公益施設の整備等に関する協力を要請し、もって袖ヶ浦市における無秩序な宅地開発事業の防止を図り、基本構想の推進に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項の開発行為をいう。
- (2) 建築 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号の建築をいう。
- (3) 宅地開発事業 開発行為又は建築を行う事業をいう。
- (4) 事業区域 宅地開発事業を行う土地の区域をいう。
- (5) 事業者 宅地開発事業を行う者をいう。
- (6) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、上水道その他給水施設、下水道、河川、水路、治水及び利水のための調整池、消防の用に供する施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (7) 公益施設 教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設、交通施設、廃棄物処理施設、社会福祉施設その他公益上必要な施設をいう。
- (8) 公共公益施設 公共施設及び公益施設をいう。

（適用対象）

第3条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する宅地開発事業について適用するものとする。

- (1) 法第29条第1項の規定による許可を必要とする開発行為
- (2) 事業区域の面積が500平方メートル以上のもの（工業専用地域及び工業地域内の建築物の建築を除く。）

(3) その他市長が特に必要と認めるもの

2 前項の規定は、同一事業者又は複数の異なった事業者が同一時期（建築基準法第42条第1項第5号の道路位置指定を行うものはその指定の日から、道路位置指定を伴わないものは最初の建築確認の日から起算して1年以内をいう。）に一団とみなされる事業区域において行う複数の宅地開発事業は、一の宅地開発事業とみなし適用する。

（適用除外）

第4条 前条の規定にかかわらず、同条に規定する宅地開発事業が次の各号のいずれかに該当する場合は、この要綱を適用しない。

(1) 自己の居住の用に供する建築物の建築

(2) 法第29条第1項第2号から第11号までに掲げる開発行為

(3) その他市長が特にこの要綱の適用を要しないと認めるもの

（事業計画の周知）

第5条 事業者は、宅地開発事業を行うときは、次条第1項の事前協議の前に、事業区域に隣接する地権者、周辺住民、自治会等に対して宅地開発事業に関する説明を行うとともに事業区域に隣接する地権者と境界確認書の取交し等を行い、紛争等が生じないように努めなければならない。

2 事業者は、前項に規定する事業計画の周知内容等について、次条第1項の事前協議のときに、事業計画説明結果報告書（様式第1号。以下「報告書」という。）により市長に報告しなければならない。

（事前協議）

第6条 事業者は、宅地開発事業を行うときは、法第29条第1項の規定による開発行為の許可の申請、建築基準法第6条第1項の規定による確認の申請その他法令の規定による当該宅地開発事業に関する申請を行う前に、袖ヶ浦市宅地開発事業事前協議申請書（様式第2号）に報告書その他の必要図書を添えて市長に提出し、あらかじめ事前協議を行わなければならない。

2 市長は、前項の事前協議が整ったときは、事業者に対し、袖ヶ浦市宅

地開発事業事前協議同意書（様式第3号。以下「同意書」という。）を交付するとともに、事業者と袖ヶ浦市宅地開発事業協議書（様式第4号。以下「協議書」という。）を取り交わすものとする。

- 3 事業区域の面積が1ヘクタールを超える宅地開発事業にあつては、第1項の事前協議の前に関係各課等に対する事前説明会を行わなければならない。

（事業計画の変更）

第7条 事業者は、同意書の交付を受けた後に、当該宅地開発事業の計画を変更する場合は、袖ヶ浦市宅地開発事業事前協議変更申請書（様式第5号。以下「変更申請書」という。）に必要図書を添えて、市長に提出し、変更内容について協議しなければならない。ただし、協議書の内容に変更が生じないときは、袖ヶ浦市宅地開発事業事前協議変更届出書（様式第6号）により届け出るものとし、変更申請書の提出は要さないものとする。

- 2 前条第2項の規定は、前項本文の場合に準用する。

（整備基準）

第8条 事業者は、法その他宅地開発事業に係る関係法令等を遵守するとともに、別に定める袖ヶ浦市宅地開発事業指導要綱整備基準（以下「整備基準」という。）に基づき、公共公益施設を自らの責任において整備しなければならない。

- 2 前項の規定による整備に係る費用は、事業者の負担とする。ただし、協議書等により別に定めがある場合は、この限りではない。

（基本構想等及び関係法令等への適合）

第9条 事業者は、宅地開発事業を計画するに当たって、基本構想その他市が定めた各種基本計画、関係法令、整備基準等に適合するようにしなければならない。

（工事車両の運行経路）

第10条 事業者は、宅地開発事業に伴う工事車両の運行経路について、

あらかじめ交通管理者及び道路管理者と協議しなければならない。

(災害又は被害の防止)

第11条 事業者は、工事中の災害防止に努め、事業区域周辺の住民の安全を確保するよう努めなければならない。

2 事業者は、事業区域及びその周辺地域の地形、地質及び過去の災害の状況を事前に十分調査し、崖崩れ、土砂の流出、出水、浸水、地盤沈下その他宅地開発事業に起因する災害の防止に万全の措置を講じなければならない。

3 事業者は、工事用車両の安全運行及び工事用機械の安全な操作により事故防止に努めなければならない。

4 事業者は、宅地開発事業に起因する災害又は被害が発生したときは、直ちに適切な措置を講じるとともに、事業者の責任において補修又は賠償を行い、その内容を市長に報告しなければならない。

(公共公益施設の補修又は賠償)

第12条 事業者は、宅地開発事業の施行により、公共公益施設を損傷させたときは、事業者の責任において補修又は賠償を行わなければならない。

(立入調査)

第13条 市長は、必要と認める場合は、事業区域に立ち入り、宅地開発事業の施行状況等の調査及び確認をすることができるものとする。

(指導)

第14条 市長は、この要綱に基づき、必要に応じて事業者に資料の提出を求め、宅地開発事業の施行状況等について指導するものとする。

(工事着手届)

第15条 事業者は、宅地開発事業に係る工事に着手したときは、速やかに、袖ヶ浦市宅地開発事業工事着手届(様式第7号)に工事の工程がわかる書類を添えて市長に提出しなければならない。

(廃止届)

第16条 事業者は、宅地開発事業を廃止したときは、袖ヶ浦市宅地開発事業廃止届（様式第8号）を市長に提出しなければならない。

（工事完了届及び検査）

第17条 事業者は、宅地開発事業の工事が完了したときは、速やかに袖ヶ浦市宅地開発事業工事完了届（様式第9号。以下「完了届」という。）を市長に提出し、検査を受けなければならない。

2 前項の場合において、宅地開発事業に市が管理することとなる公共公益施設の工事が含まれるときは、事業者は、完了届に袖ヶ浦市宅地開発事業公共公益施設完了検査願（様式第10号）を添えて市長に提出し、検査を受けなければならない。

3 事業者は、第1項又は前項の検査により工事内容の不備の指摘を受けたときは、速やかに是正の措置を行い、再度検査を受けなければならない。

（工事完了確認通知書の交付）

第18条 市長は、前条に規定する検査の結果、宅地開発事業が完了したと認めるときは、袖ヶ浦市宅地開発事業工事完了確認通知書（様式第11号。以下「確認通知書」という。）を事業者に交付するものとする。

（開発許可を受けた場合の手続）

第19条 法第29条第1項の規定による開発行為の許可を受けた宅地開発事業にあつては、第15条から前条までに規定する手続については、法の規定による手続をもってこれに代えるものとする。

（公共公益施設の帰属等）

第20条 事業者は、市が管理することとなる公共公益施設及び用地がある場合は、その帰属又は寄附（以下「帰属等」という。）について、法第36条第3項の規定による工事完了公告後又は第18条の規定による確認通知書の交付後に、帰属申出書（様式第12号）又は寄附申出書（様式第13号）を速やかに市長に提出しなければならない。

2 事業者は、市に帰属等をしようとする土地が、次の各号に掲げる場合

に該当するときは、事前に当該各号に掲げる処理をしなければならない。

(1) 土地に抵当権、質権、先取特権又は賃借権等が設定されている場合 あらかじめその権利等を抹消すること。

(2) 登記簿面積と実測面積に差がある場合 地積訂正を行うこと。

(3) 現況地目と登記地目が異なる場合 地目変更を行うこと。

3 帰属等に係る一切の費用については、事業者の負担とする。ただし、協議書等により、別に定めがある場合はこの限りでない。

(契約不適合責任)

第21条 事業者は、宅地開発事業に伴い市に帰属等をした公共公益施設に協議書の内容に対する不適合（以下「不適合責任」という。）があった場合は、当該帰属等をした日から2年を経過するまで、事業者の責任により当該公共公益施設を修補しなければならない。

2 契約不適合が事業者の故意又は重大な過失による場合は、前項に規定する期間は、10年とする。

(委任)

第22条 この要綱に定めるもののほか、宅地開発事業に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、令和7年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行前に改正前の第4条第1項の規定による申請を行った宅地開発事業に係る手続については、なお従前の例による。ただし、市長が必要と認めたときは、この限りでない。

附 則（令和8年告示第30号）

この告示は、令和8年4月1日から施行する。